

Parere n. 49 del 22/4/2015

PREC 51/15/L

OGGETTO: Istanza di parere per la soluzione delle controversie ex art. 6, comma 7, lettera n) del d.lgs.163/2006 presentata da CCC Consorzio Cooperative Costruzioni – Affidamento dell'appalto misto per la progettazione esecutiva e la realizzazione dei lavori di costruzione del nuovo Ospedale della Spezia in loc. Felettino con contestuale affidamento di servizi e trasferimento di beni immobili – Importo a base di gara: euro 133.406.211,23 - S.A. I.R.E. Infrastrutture Recupero Energia Agenzia Regionale Ligure Spa per conto della ASL n. 5 “Spezzino”

Trasferimento di bene immobile quale parte del corrispettivo. Stima del bene.

La stima del bene immobile da trasferire quale parte del corrispettivo dell'appalto non è sindacabile per inadeguatezza e incongruità qualora sia dimostrato che essa è stata resa da un organo tecnico competente e ribadita a distanza di tempo dando altresì conto dei mutamenti nel frattempo intervenuti.

Art. 53 co. 6 d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163

Il Consiglio

VISTA l'istanza prot. n. 141156 del 15 dicembre 2014 presentata da CCC Consorzio Cooperative Costruzioni il quale, invitato alla procedura in oggetto, chiede parere in relazione al corrispettivo dell'affidamento, che in parte è costituito dal trasferimento di proprietà del complesso immobiliare dell'Ospedale S. Andrea. L'istante lamenta in particolare che il valore di tale complesso immobiliare è stato stimato in complessivi euro 25.704.723 sulla base di una perizia del Politecnico di Torino del 2009, non allegata agli atti di gara ma resa disponibile a seguito di apposita richiesta, che l'istante ritiene attualmente inadeguata e incongrua in ragione dei mutamenti urbanistici e soprattutto dei sopravvenuti vincoli imposti nell'anno 2013 dalla Soprintendenza sul bene stesso, con il rischio che non siano più perseguibili le destinazioni funzionali evidenziate nella relazione descrittiva dell'appalto;

VISTE le memorie dell'istante e della S.A., la quale confermava la stima suddetta sulla base delle valutazioni economiche aggiornate del Politecnico di Torino, rese nel 2014, e delle ulteriori precisazioni rese nel 2015, che tenevano conto dei mutamenti nel frattempo intervenuti e della compensazione in buona parte fra effetti positivi e negativi, e concludevano che il valore riscontrato nel 2009 era da ritenere tuttora congruo;

VISTO l'art. 53, comma 6 d.lgs. 163/2006 e il Parere sulla normativa AG16-08 del 3 settembre 2008, nel quale si sottolinea l'importanza di una corretta stima del bene immobile oggetto di trasferimento, «aspetto questo che appare imprescindibile in un'operazione in cui il valore del bene da cedere costituisce il corrispettivo dell'appalto e che, nell'eventualità di una stima mancante o inesatta, potrebbe comportare l'arricchimento ingiustificato dell'appaltatore»;

VISTO l'«Aggiornamento valutazioni economiche inerenti l'Ospedale S. Andrea di La Spezia» prodotto dal Politecnico di Torino in data 15 maggio 2014, dove si evidenzia che «Le considerazioni sopra esposte influiscono insieme positivamente (modificazione delle regole urbanistiche in termini di mix funzionale ipotizzato per lo scenario di trasformazione e incremento di s.u.l. realizzabile nel distretto) e negativamente (attuale congiuntura del mercato immobiliare, vincoli di tutela e diminuzione della s.u.l. sulla base della ridefinizione della perizia [...] in buona parte compensandosi. Il valore a cui si è pervenuti nel novembre 2009, pari a 25,7 mln euro risulta comunque compreso nel range del 5% rispetto alle valutazioni aggiornate [...] e pertanto può considerarsi tuttora un risultato congruo»;

RITENUTO che, nel caso di specie, la stima del bene immobile da trasferire quale parte del corrispettivo dell'appalto non è sindacabile per inadeguatezza e incongruità, in quanto è dimostrato che essa è stata resa da un organo tecnico competente e aggiornata dal medesimo organo a distanza di tempo, dando altresì conto dei mutamenti nel frattempo intervenuti;

RILEVATO che sulla questione posta può decidersi ai sensi dell'art. 8 del Regolamento sull'esercizio della funzione di componimento delle controversie di cui all'art. 6, comma 7, lett. n) del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

Il Consiglio

ritiene, nei limiti di cui in motivazione che:

- la stima del bene immobile da trasferire nel caso di specie, quale parte del corrispettivo dell'appalto, non è sindacabile per inadeguatezza e incongruità in quanto è dimostrato che essa è stata resa da un organo tecnico competente e aggiornata a distanza di tempo, dando altresì conto dei mutamenti nel frattempo intervenuti.

Raffaele Cantone

Depositato presso la Segreteria del Consiglio in data 24 aprile 2015
Il Segretario Maria Esposito